

Woningcorporatie Portaal laat in Leiden drie vastgoedonderhoudsbedrijven gezamenlijk resultaatgericht onderhoud uitvoeren aan drie identieke, naast elkaar gelegen flatgebouwen, eigendom van drie verschillende VvE's. "Door in één projectteam te werken ontstaat de mogelijkheid tot het delen van kennis, het verkrijgen van schaalgrootte, het voorkomen van dubbelingen en het leidt tot kostenbesparingen", zegt projectleider en directievoerder Steven la Grouw van Portaal.

'STERK STAALTJE resultaat



► Wilens Vastgoedonderhoud zet een hoogwerker in bij de aanpak van een van de flats.

In het Bouwteam van het Leidse project werken samen: Willems Vastgoedonderhoud, Smits Vastgoedzorg (beide uit Rotterdam) en Mens-Zeist Totaalonderhoud uit Zeist. Daarnaast is Veveo Coatings betrokken voor de verftechnische begeleiding. De directievoering is in handen van Woningcorporatie Portaal. Het project begon in maart en wordt na de bouwvak afgerond.

HET PROJECT

Projectleider en directievoerder Steven la Grouw van Portaal licht het project toe: "Deze flats hier aan de Cruquiuslaan en Jan Luykenlaan dateren uit 1974 en tellen 120 woningen, in totaal 360. Elke gebouw heeft een VvE, dus 3 opdrachtgevers en 3 bewonerscommissies." Portaal is grootaandeelhouder in de vastgoedobjecten en treedt in dit project namens de VvE's op als directievoerder. Voordien werd het

gericht samenwerken'

onderhoud door de VvE traditioneel op basis van een inspanningsverplichting uitbesteed. Voor de VvE's is het nu de eerste keer dat het onderhoud op basis van een resultaatverplichting wordt uitgevoerd." Voor de uitvoering van gevelonderhoud en renovatie heeft Portaal ruime ervaring met de methodiek van resultaatgericht samenwerken. Onderzoek heeft aangetoond dat resultaatgericht samenwerken daadwerkelijk leidt tot kostenverlaging (gemiddeld 21%) en kwaliteitsverbetering. Portaal is een van de initiatiefnemers en ontwikkelaars van resultaatgericht samenwerken en de bijbehorende tool Kwaliteit in Balans (KiB-RGS) waarmee kwaliteit meetbaar en bespreekbaar wordt gemaakt. La Grouw is binnen Portaal een van de pilaren en trekkers van deze manier van samenwerken. "Intensiever samenwerken binnen de keten is een van de mogelijkheden om de

beheerkosten van opdrachtgevers c.q. corporaties te verlagen."

BOUWTEAM

Er is door La Grouw bewust gekozen om de flats als één project aan te pakken met de verschillende vastgoedonderhoudsbedrijven in één Bouwteam. De situatie leende zich er ook voor omdat het om drie identieke flats gaat. De voordelen om met één projectteam te werken, zijn volgens La Grouw evident. "Door in één team te werken ontstaat de mogelijkheid tot het delen van kennis, het verkrijgen van schaalgroottes, het voorkomen van dubbelingen en het leidt tot kostenbesparingen." De drie vastgoedonderhoudsbedrijven in het team zijn bewust gekozen op basis van hun ervaring met resultaatgericht samenwerken. Ze staan op de 'preferred suppliers' lijst van Portaal. Leveranciers op

deze lijst zijn in het bezit van het VGO-keurmerk, dit betekent dat zij financieel gezond zijn, tevreden klanten hebben en aantoonbare kennis en ervaring hebben op het gebied van resultaatgericht gevelonderhoud.

De drie vastgoedonderhoudsbedrijven werken allemaal volgens de 'Leidraad resultaatgericht samenwerken bij investe-

▲ Een impressie van de drie flats aan de Leidse Cruquiuslaan en Jan Luykenlaan.

>>>

RGS

Resultaatgericht samenwerken (RGS, red.) leidt tot kwaliteitsverbetering én aantoonbare besparingen, door faalkosten te beperken en verlaging van de onderhoudskosten", zegt Steven La Grouw van Portaal. "In gevallen waar het mogelijk is om meerdere projecten met meerdere opdrachtnemers in één bouwteam onder te brengen zoals bij dit project van ons in Leiden, worden de mogelijkheden om kosten te besparen alleen maar groter."

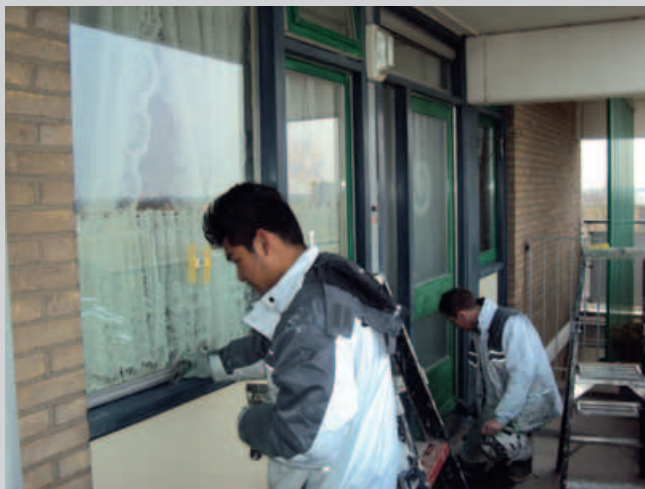
>>> 'STERK STAALTJE resultaatgericht samenwerken'

ren en onderhoud (RGS)'. Deze publicatie is onlangs uitgebracht door branchevereniging OnderhoudNL in samenwerking met SBR en TNO. De leidraad wordt straks de basis voor de verbreding van het VGO-keurmerk van gevelonderhoud tot totaalonderhoud en renovatie. La Grouw: "RGS zorgt voor een beter proces en eindproduct, waarbij faalkosten worden gereduceerd en waarbij ook de samenhang tussen maatregelen, kosten en consequenties voor onderhoudsactiviteiten in de beheerfase wordt geoptimaliseerd."

AANPAK

Na selectie voor het project werden de aannemers gezamenlijk geïnformeerd over de ideeën van La Grouw over het samenwerken in één team. In aanvang werd hier door de bedrijven nog kritisch en onwennig op gereageerd, maar de voordelen waren voor iedereen snel duidelijk en het Bouwteam werd vervolgens met enthousiasme geformeerd. Op basis van de complexvisie en verwachtingen van de eigenaren hebben de VvE's met ondersteuning van Portaal de prestatie-

▼ **Willems Vastgoedonderhoud zet een hoogwerker in bij de aanpak van een van de flats.**



▲ Een medewerker van Smits Vastgoedzorg reinigt vanuit een hangbrug met een hoge drukspuit de betonnen geveldelen.

eisen voor het onderhoud bij aanvang en in de tijd vastgesteld. De bedrijven hebben de taken verdeeld en vervolgens zijn de flats geïnspecteerd, waarna de noodzakelijke maatregelen en mogelijke onderhoudsscenario's zijn opgesteld. La Grouw: "Omdat Portaal werkt met vaste eenheidsprijzen voor alle activiteiten aan de buitenschil, was er geen discussie over de prijs maar alleen over de noodzaak en effecten van de voorgestelde maatregelen. Soms waren er onduidelijkheden en ontbrak overeenstemming maar door open discussies met inbreng van goede argumenten zijn naar mijn mening en van de overige bouwteamleden de juiste keuzes gemaakt." Binnen het Bouwteam is vervolgens het meest optimale onderhoudsscenario gekozen.

BUITENSCHIL

De laatste schilderbeurt aan de buitenschil was 7 jaar geleden. La Grouw: "De flats zijn in redelijke staat van onderhoud. Er zijn geen maatregelen nodig aan balustrades en balkonvloeren, wel moeten de daken en de dakveiligheidsvoorzieningen worden vernieuwd. De betonnen gevels worden gereinigd, houten kozijnen en deuren, beglazing worden nagelopen en, waar nodig, gerepareerd of vervangen. En alle geveldelen, kozijnen en deuren krijgen een schilderbeurt."

Er is gekozen voor Veveo Coatings op basis van de productspecificaties en -prestaties. Daarnaast hebben de drie partijen veel ervaring met de producten van dit

verfmerk. Het betonwerk wordt onder hoge druk gereinigd en gerold met Collix 45 Wall Paint. Het houtwerk wordt gegrond met Celsor Urethan primer 45; voor de afwerking is gekozen voor Celsor Urethancoat 45 HG. Op de extra belaste geveldelen aan de zuidzijde wordt een 2,5 beurt uitgevoerd als extra bescherming tegen zon en wind. Vooraf was afgesproken dat ieder bedrijf met dezelfde onderaannemer en leveranciers zou gaan werken. Gekozen is voor Zaanstad Dakwerken en als verfleverancier ProCoatings.

GELIJKWAARDIG

La Grouw: "Binnen het Bouwteam is gewerkt op basis van gelijkwaardigheid en volledige transparantie, dat is de voorwaarde. Je moet elkaar helpen waar nodig en er geen competitie van maken. Je eigen idee hoeft niet het beste te zijn. Als je zo op basis van inzichten van elkaar leert en met elkaar tot een andere aanpak komt, is dat fantastisch en leidt dat tot het beste resultaat."

Het samenwerken in één team op basis van RGS zien de bedrijven als een mooie ontwikkeling en biedt, volgens hen, kansen voor de toekomst. Het samenwerken met gelijkwaardige partners biedt ook mogelijkheden voor het creëren van schaalgroottes bij grootschalige investeringsopgaven en productontwikkeling. Bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheidsvraagstukken en ICT-toepassingen, stellen zij.